

BOJEN 12

Bridgeklubben S:t Erik (Kronobergsgatan 12)

Kallelse till föreningsstämma

Datum: 2024-06-10

Tidpunkt: kl. 18.00 – 19.00

Lokal: Bridgeklubben S:t Erik (Kronobergsgatan 12)

Vem får gå på stämman?

- Du som är medlem eller för tillfället hyr ut I 2:a hand
- Du som har köpt en lägenhet men ännu inte flyttat in
- Du som är "stödmedlem" till ditt barn

Mer info om föreningsstämman

finns i stadgarna på hemsidan: <https://bojen12.bostadsratterna.se/maklarinfo>

Deltagare bjuds på smörgåstårter, te, kaffe, vatten och kolsyrat vatten. Välkomna från kl. 17.50!
Deltagare får endast delta fysiskt på plats.

Årsredovisningen delas inte ut i medlemmars brevlådor, bara elektroniskt.

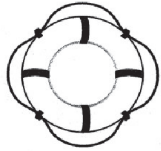
Vill du få ett tryckt exemplar av årsredovisningen så hör av dig till styrelsen via mail!

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Informationspunkt gällande beslut om "att bygga en bastu på föreningens tak" (2020)
18. Stämmans avslutande

Stockholm den 27 maj 2024

Styrelsen
BRF Bojen 12



BOJEN 12

Bridgeklubben S:t Erik (Kronobergsgatan 12)

Informationspunkt gällande beslut om “att bygga en bastu på föreningens tak” (2020)

I kallelsen till föreningsstämman 30 juni år 2020 skickades det ut ett förslag från styrelsen ”att vi bygger en bastu på taket” (Förslag från styrelsen till ordinarie stämma 2020). I förslaget skulle bastun “gå att nå från föreningens båda hus där de två takterrasserna skulle byggas ihop med en gång av terrasstrall.” Vatten skulle dras upp från en lägenhet våningen under. Totalkostnaden på projektet var bedömd till 200.000 kr. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag om att bygga en bastu på föreningens tak (Föreningsstamma_protokoll_200630_paskrivet). Båda dokumenten finns på föreningens hemsida (<https://bojen12.bostadsratterna.se/>).

Styrelsen har undersökt möjligheterna att verkställa stämmans beslut med hjälp av styrelserådgivning och juridisk rådgivning, och kommit fram till att det finns omständigheter som förhindrar ett verkställande av beslutet då det inte finns juridiska eller ekonomiska förutsättningar.

I beslutet preciseras inte planen för var bastun skulle placeras, var tillträde var tänkt att ske eller vilken lägenhet vattnet skulle tas ifrån. I och med att en tillbyggnad skulle uppföras och en lägenhet skulle förändras till följd av faktorer som vattendragning, insyn, solläge, etc. kan de berörda bostadsrättsinnehavarna påverkas på ett sätt som kan betraktas vara både negativt och missgynnande för dem med påverkan på både livskvalitet och bostadsrättens värde. Berörda bostadsrättsinnehavare kunde till följd av bristande precision i beskrivning varken tillfrågas eller godkänna förslaget eller beslutet. Dessutom hade ett sådant stämmobeslut behövt ett godkännande av hyresnämnden om någon bostadsrättsinnehavare vars lägenhet påverkas inte samtyckte till beslutet. En grundförutsättning för hyresnämndens godkännande är att det framgår av beslutet vilken konkret åtgärd som ska vidtas. I enlighet med vad som anges ovan var det inte klarlagt var bastun skulle placeras när beslutet fattades på stämman och således framgår detta inte av beslutet. Det är således inte meningsfullt att ansöka om hyresnämndens godkännande av beslutet.

Kostnads kalkylen som togs fram i förslaget uppskattades till en budget av 200.000 kr med en driftskostnad av 5.000 kr per år från 2020. Vår bedömning är att det är en realistisk budget att hålla sig inom år 2024 då kostnadsläget i vår omvärld förändrats och priserna på material, el och arbete ökat.

I summering kan styrelsen ej verkställa beslutet från föreningsstämman om att bygga en bastu på taket från år 2020 till följd av det bristande underlaget och den otillräckliga beskrivningen av åtgärden i beslutet där det inte framgår någon plan för exakt vad som ska göras, att den tänkta åtgärden påverkar en eller flera lägenheter negativt, att berörda bostadsrättsinnehavare inte godkänner beslutet och det inte går att få hyresnämndens godkännande av detsamma, att majoriteten av de berörda bostadsrättsinnehavarna är emot beslutet och att de nya ekonomiska förutsättningarna inte kan hållas inom angiven budget.

Brf Bojen 12

Org.nr: 769601-3262

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Kungsholms strand västerut från Sankt Eriksbron. Till vänster Choklad-Troies, eller AB Förenade Chokladfabrikernas, stora fabriksbyggnad. I fonden Stadshagen där Vattentornet skymtar. 1930. Stockholms digitala stadsmuseum.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bojen 12, organisationsnummer 769601-3262, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1996
Ekonomisk plan registrerades år 1999
Föreningens senaste stadgar registrerades år 2021
Föreningen förvärvade fastigheterna år 1998

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring är via försäkringsrådgivaren Söderberg & Partners hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.
På stämman deltog 21 (varav 16 röstberättigade) medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Benjamin Turner
Kassör	Fredrik Elmér
Ledamot	Lars Lundberg
Ledamot	Maria Strid
Ledamot	Jan Thourot
Ledamot	Anna Örberg Turner
Ledamot	Yaxum Cedeno
Suppleant	Christina Magnusson
Suppleant	Kuribachew Belay
Suppleant	Hannah Frank

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Eva Stein
	MOORE Allegretto AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mårten Gustawsson sammankallande, och Viktor Bjälkenfalk. Viktor avgick från sitt uppdrag i februari 2024 pga. flytt.

Information om fastigheten

2 st flerbostadshus. Byggnaderna värms med bergvärme med spetsel.

Fastighetsbeteckning: Bojen 12 & Bojen 13

Föreningens adresser:

Kungsholms strand 137-139

Nybyggnadsår: 1934-1936

Värdeår: 1954

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	76	3 428
3 rok	3	220
4 rok	1	89
Summa	80	3 737

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Summa	4	162

Totalt antal bostadslägenheter: 84

Totalyta (m²): 3 899

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum/Styrelserum

I 137:ans källare.

Terasser

En på vardera 137:ans och 139:ans tak.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetsskötsel	ESI
Utbildning & Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Hemsida www.bojen12.se	Bostadsrätterna
Kabel-TV	Tele2 (hette t.o.m. april 2021 Comhem), 16 kanaler
Gruppanslutning internet (1000 Mbit)	Stockholms Stadsnät
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Swishkonto 123 192 92 31	SEB, för betalning av övernattningsrum och nuddisar
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Elnät/Elförbrukning	Ellevio/Vattenfall
Hissreparation	Hissgruppen AB
Försäkring med bostadsrättstillägg	Folksam

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-05-13
Underhållsplanens tidshorisont: 20 år.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörstambyte	1974-1976	Dåligt dokumenterat, golvbrunn ej bytt.
3-fas elspisar ersätter gasspisar	1974-1976	
Nya källarförråd	1999	Samtidigt fick gården nytt tätskikt.
Ompustning av fasad	1999-2000	
Renovering av balkonger	1999-2000	Samtliga lgh utom vid mark har balkong/terass.
Elstambyte	2000-2001	
Säkerhetsdörrar till lägenheter	2002	Ljudklass 30 dB, brandklass EI30, skyddsklass 2.
Trapphusrenovering	2003	Inkl. total ommålning.
Treglasfönster mot kanalen	2003	
Installation avgasningsutrustning	2003	Värmesystemet.
Renovering av hiss	2004	Inkl. nya hissmotorer.
Nya entrépartier	2005	
Målning av takplåt detaljer	2005	
Installation av elysatorer	2006	Värmesystemet.
Bredbandsuttag i samtliga lägenheter	2010	
Utvändig fönstermålning	2010-2011	Inkl. skrapning och byte rötskador.
Nya tätskikt på medlemsterasser	2011-2012	
Byte av VVS-rör i kryppgrund	2012-2013	
Reparation av platta papptak	2013	
Värmestammar och radiatorer	2016	Genomgångna.
Partiella stambyten i 15 bad + 36 kök	2016-2023	4st kök i 2023
Diodlampor i trapphus	2017	Ska hålla i minst 7 år.
Trapphusrenovering	2018	Bättringsmålning.
Bergvärme ersätter fjärrvärme	2019	
Nytt gårdsbjälklag	2023-2024	Arbetet slutförs sommaren 2024.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takrenovering	2024	Uppskattad kostnad är ca 1 700 000 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gällande väsentliga händelser har medlemmarna informerats via Bojenbullen som utkommit två gånger samt löpande vid behov. Information har delgivits främst digitalt via epost, men information har även distribuerats via papper i brevlådor till de medlemmar som inte har tillgång till epost eller om det varit extra viktig information. Därutöver har information även satts upp på informationstavlor, på entrédörrar, i hissar samt på våra gårdsdörrar.

Vi genomför årligen hissbesiktning men trots detta var hissen i 137:an ur funktion i närmare två veckor i mars/april på grund av ett brythjul som havererat.

Föreningen har haft problem med både värme och varmvatten under de senaste åren och framförallt efter installation av bergvärmeanläggningen 2019. Efter klagomål från medlemmar som upplevde kyla i lägenheterna under den kalla hösten och vintern 2023, gjordes flera åtgärder och undersökningar för att komma till rätta med problemet. Bl.a. höjdes inställningen i systemet som påverkar rumstemperaturen i våra hus. Det förväntade resultatet var en ökning med minst två grader. Ytterligare en åtgärd var att Global VVS gjorde en genomgång av elementen hos de som upplevde värmeproblem i sina lägenheter.

Porttelefonen har under 2023, trots ett flertal olika försök till lösning, fortsatt att då och då hänga sig vilket varje gång krävt en omstart av systemet för att få igång det igen. Efter andra åtgärder fungerar det nu mycket bättre än tidigare.

Städdagar har anordnats både under vår, lördag 6 maj, och höst, lördag 7 oktober. Det första glöggminglet efter pandemin arrangerades 5 december i 137:ans entré då även projektledaren av gårdsrenoveringen Lars Bjurström deltog och kunde svara på frågor.

Fasaden mot norr, mot kanalen, har haft sprickbildningar under fönstren på gatunivå. 2023 påbörjades åtgärder men det visade sig komplext att lösa och sprickorna återkom. Nu är ytterligare en åtgärd gjord och endast målning kvarstår.

För ett par år sedan konstaterades att det läckt in vatten från innergården ner i våra källarförråd och en utredning av gårdens tätskikt genomfördes för att bedöma kondition på betong och bärande stålbalkar. Resultatet visade att gårdsbjälkslaget behövde bytas ut. Under 2023 påbörjades det arbetet genom att upphandla en projektledare, Lars Bjurström, för att leda gårdsprojektet. Därefter genomfördes upphandling av projektets byggtreprenör som blev Innergårdsgruppen. Projektet kom igång i november 2023 och har förlöpt enligt tidsplan och kommer slutföras sommaren 2024. De båda upphandlingarna var konkurrensutsatta.

Under året har fyra partiella stambyten genomförts och Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) upphandlats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st.

Lägenheter som upplåts med hyresrätt: 4 st.

Under året skedde 7 st. överlåtelser varav 1 st. var internöverlåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st.

Överlåtelse-, pantsättnings- och 2-handsuthyrningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2023-12-31: 118 st. Förändring från föregående år: -1.

Vår fastighetsskötare ESI ronderar våra hus på torsdagar varje vecka, detta är nytt för 2024. Tidigare har fastighetsskötaren endast varit här varannan vecka. De boende som vill få enklare fastighetsskötargöromål utfört som till exempel packningsbyte eller vattenavstängning gör det enklast och billigast genom att boka fastighetsskötaren en torsdag för då debiteras ingen resekostnad.

Se föreningens hemsida för aktuell medlemsinformation: <https://bojen12.bostadsrattarna.se/>

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 839	2 698	2 694	2 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	148	173	286	- 256
Soliditet ¹ , %	88	89	87	87
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	625	623	597
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 503	1 519	1 879	1 899
Skuldsättning / kvm totalyta	1 440	1 456	1 801	1 825
Kapitalkostnader/kvm totalarea	19	23	21	18
Kapitalkostnader/totala intäkter, %	3	3	3	3
Räntekänslighet	2	2	3	3
Elkostnader/kvm totalarea	105	95	88	76
Vattenkostnader/kvm totalarea	41	29	38	34
Avsättning underhållsfond/kvm totalarea	12	12	-2	12
Sparande / kvm	224	227	256	131
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	86	86	87

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 60 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

I januari 2024 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) där cirka en tredjedel av lägenheterna blev underkända eller var otillgängliga under kontrollen. Alla lägenhetsinnehavare som fick anmärkningar har informerats och samtliga lägenheter (både underkända och otillgängliga) kommer att behöva genomföra en ny OVK som planeras i augusti.

Som nämnts under väsentliga händelser under räkenskapsåret har vi haft problem med både värme och varmvatten under de senaste åren. I januari fick vi stora problem med varmvattnet i 139:an som pågick till 14 februari. Trots de insatser som genomfördes 2023 så uppkom nya problem. För att lösa dessa gjordes ånyo många olika åtgärder i form av justeringar och att flera delar i värmesystemet har bytts ut. Allt detta efter utredningar som genomförts tillsammans med experter på området. Information om alla åtgärder har getts löpande till de boende varför vi inte går in på detaljerna här. Nu har det fungerat bra sedan februari men värmesystemet följs upp noggrant. I samband med problemen togs även ett legionellatest som vi inte fått tillbaka provsvaret på ännu. Som information kan nämnas att de allra flesta av åtgärderna skett på garanti och inte belastat föreningens ekonomi. Men givetvis prioriteras alltid säkerhet och komfort för våra medlemmar före högre kostnader!

Vår grannförening BRF Tulohuset har tidigare ansökt om att skapa nya större fönster i brandväggen mot vår innergård. Det skulle fått till följd att vår nuvarande privata och insynsfria innergård inte skulle förbli insynsskyddad samt påverka möjligheten att ändra innergården utifrån vår förenings intressen. Därutöver skulle det bli direkt och nära insyn i några av våra medlemmars sovrum samt delvis insyn i andra lägenheter. Ärendet avslogs av Stadsbyggnadsnämnden enligt stadsbyggnadskontorets förslag. Därefter har BRF Tulohuset på nytt ansökt med ett nästan identiskt bygglov och adderat ytterligare ett bygglov med nya fönster högre upp på brandväggen. De angav då en annan adress i ansökan och vi fick inte kännedom om detta och har inte heller fått möjlighet att lämna grannhörande. Av någon anledning godkände stadsbyggnadsnämnden ansökningarna trots att stadsbyggnadskontorets förslag var att inte bevilja dessa. Styrelsen har lämnat ett skriftligt överklagande till länsstyrelsen med kompletterande uppgifter och ärendet är fortfarande under bearbetning.

Det har blivit hårdare krav på sortering av hushållssopor och matavfall. Vi har haft en generell dispens till juli 2024 med att ordna separat matavfallshantering. Som informerats har planen varit att fortsätta med sopnedkast för hushållsavfall och att komplettera med matavfallskärl i soprummen. Men i och med att en ny eftersorteringsanläggning (Resursutvinning Stockholm) snart är klar så kan vi i våra fastigheter börja sortera matavfall i gröna plastpåsar som slängs tillsammans med restavfallet i sopnedkastet. Vi har beställt informationsfoldrar och matavfallspåsar som troligen kommer levereras till oss i augusti. Mer information kommer.

Föreningen genomför löpande partiella stambyten. Avsikten med att göra partiellt stambyte i samband med att boende renoverar badrum och/eller kök är att dessa ska kunna behållas vid ett kommande stambyte. Under 2023 genomfördes fyra partiella stambyten och drygt en fjärdedel av lägenheterna är nu stambytta. Kostnaderna för partiella stambyten tas direkt.

I takt med omvärldens förändrade kostnadsläge har vi gjort en bedömning att justera våra månadsavgifter för att säkerställa en fortsatt god och hållbar ekonomi framöver. Från den 1 juli 2024 kommer därför föreningens månadsavgift att höjas med 5 %.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden finansieras främst genom medlemsavgifter, hyror och lån. Föreningen har idag 4 stycken dolda tillgångar i form av hyreslägenheter varav en för närvarande är outhyrd och ytterligare en blir outhyrd från och med augusti.

Styrelsen har under hösten 2023 och våren 2024 arbetat med att uppdatera den befintliga underhållsplanen tillsammans med vår fastighetsskötare ESI. Utöver den kommande takrenoveringen har vi inga planerade stora underhållsåtgärder de kommande fem åren.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 321 552	14 624 697	942 357	765 212	172 786	49 826 604
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			48 300	-48 300		0
Balanseras i ny räkning				172 786	- 172 786	0
Årets resultat					147 880	147 880
Belopp vid årets utgång	33 321 552	14 624 697	990 657	889 698	147 880	49 974 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	889 698
Årets resultat	147 880
Totalt	1 037 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	48 300
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	989 278
Totalt	1 037 578

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 838 628	2 698 337
Övriga rörelseintäkter		4 900	61
Summa Rörelseintäkter		2 843 528	2 698 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 642 324	-1 473 049
Administration och förvaltning	4	-134 334	-130 961
Personalkostnader	5	-124 651	-123 093
Avskrivningar		-724 357	-710 496
Summa Rörelsekostnader		-2 625 666	-2 437 599
RÖRELSERESULTAT		217 862	260 799
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 450	1 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 432	-89 347
Summa Finansiella poster		-69 982	-88 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 880	172 786
RESULTAT FÖRE SKATT		147 880	172 786
ÅRETS RESULTAT		147 880	172 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 025 497	54 718 577
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 390	46 677
Pågående nyanläggningar	8	950 058	252 048
Summa materiella anläggningstillgångar		54 995 945	55 017 302
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 999 445	55 020 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		61 108	63 971
Övriga fordringar		7 378	16 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 336	103 329
Summa kortfristiga fordringar		153 822	183 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 534 690	782 904
Summa kassa och bank		1 534 690	782 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 688 512	966 475
SUMMA TILLGÅNGAR		56 687 957	55 987 277

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		990 657	942 357
Medlemsinsatser		47 946 249	47 946 249
Summa bundet eget kapital		48 936 906	48 888 606
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		889 698	765 212
Årets resultat		147 880	172 786
Summa fritt eget kapital		1 037 578	937 998
SUMMA EGET KAPITAL		49 974 484	49 826 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	5 615 912	5 675 912
Summa långfristiga skulder		5 615 912	5 675 912
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		743 301	143 006
Skatteskulder		17 083	12 063
Övriga skulder		5 493	6 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 684	323 599
Summa kortfristiga skulder		1 097 561	484 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 687 957	55 987 277

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		217 862	260 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		724 357	710 496
Summa		942 219	971 295
Erhållen ränta		2 450	1 334
Erlagd ränta		-72 432	-89 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		872 237	883 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		29 749	-16 466
Ökning av rörelseskulder		612 800	101 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 514 786	968 137
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering		-703 000	-163 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-703 000	-163 748
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av skuld		-60 000	-1 345 882
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	-1 345 882
Årets kassaflöde		751 786	-541 493
Likvida medel vid årets början		782 904	1 324 397
Likvida medel vid årets slut		1 534 690	782 904

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bojen 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	400	0,25
Fastighetsförbättringar	10-60	1,6-10
Maskiner och inventarier	10	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2023

2 450 524

2022

2 333 832

Hyresintäkter

Bostäder

365 269

335 918

Övriga intäkter

Övriga intäkter

22 835

28 587

Totalt nettoomsättning

2 838 628

2 698 337

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	407 515	369 392
Vatten och avlopp	161 576	111 671
Sophämtning	106 465	89 042
	675 556	570 105

Funktionell anläggningservice

Hiss	21 659	9 933
Brandskydd	2 294	1 901
	23 953	11 834

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	29 700	30 550
Fastighetsstäd	79 856	77 881
Trädgårdsskötsel	3 166	4 824
	112 722	113 255

Distribuerade servicetjänster

Bredband	69 552	69 552
TV	67 688	61 086
	137 240	130 638

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	136 183	176 563
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 476	127 596
	269 659	304 159

Reparationer

Reparationer	346	0
Portar och lås	19 708	2 625
Trapphus	0	2 731
Hiss	88 228	2 896
Tvättstuga	7 194	11 236
EI	0	1 825
Uppvärmning	12 158	5 614
VVS	258 682	303 262
Vattenskada	36 879	9 479
	423 195	339 668

Underhåll

Tak	0	3 390
Totalt operativ drift och underhåll	1 642 324	1 473 049

Not 4. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten

742

0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

84 800

76 465

Revision

Revisionsarvode

13 750

12 500

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

4 386

9 680

Bankkostnader

5 067

5 939

Övriga administrativa kostnader

18 183

26 377

Övriga kostnader

7 407

0

35 043

41 996

Totalt administration och förvaltning

134 334

130 961

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

96 600

95 200

Sociala kostnader

28 051

27 893

124 651

123 093

Totalt personalkostnader

124 651

123 093

Not 6. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

62 855 833

62 855 833

Utgående anskaffningsvärden

62 855 833

62 855 833

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 8 137 256

- 7 444 172

Årets avskrivningar

- 693 080

- 693 084

Utgående avskrivningar

-8 830 336

-8 137 256

Utgående redovisat värde

54 025 497

54 718 577

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

53 000 000

53 000 000

Taxeringsvärde mark

121 000 000

121 000 000

174 000 000

174 000 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

288 431

288 431

Inköp

4 990

0

Utgående anskaffningsvärden

293 421

288 431

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 241 754

- 224 342

Årets avskrivningar

- 31 277

- 17 412

Utgående avskrivningar

- 273 031

- 241 754

Utgående redovisat värde

20 390

46 677

Not 8. Pågående nyanläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Inköp

Utgående anskaffningsvärden

Utgående redovisat värde

2023-12-31

2022-12-31

252 048

88 300

698 010

163 748

950 058

252 048

950 058

252 048

Pågående bastu projekt

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	2025-03-28	2,22 %	1 310 000	1 350 000
SEB	2024-10-28	0,72 %	1 705 912	1 725 912
SEB	2025-05-28	1,02 %	1 100 000	1 100 000
SEB	2025-03-28	1,22 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 615 912	5 675 912

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-1 705 912

0

3 910 000

5 675 912

Not 10. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2023-12-31

2022-12-31

12 000 000

12 000 000

12 000 000

12 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Benjamin Turner

Fredrik Elmér

Lars Lundberg

Maria Strid

Jan Thourot

Anna Örberg Turner

Yaxum Cedeno

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

MOORE Allegretto AB

Eva Stein



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.06.2024 20:34

SENT BY OWNER:
Eva Stein · 08.06.2024 13:02

DOCUMENT ID:
BJltH9nbSR

ENVELOPE ID:
HyKHqnbBR-BJltH9nbSR

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Bojen 12 240607.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENJAMIN RICHARD TURNER turner_b_r@yahoo.com	Signed Authenticated	08.06.2024 19:25 08.06.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/08) IP: 89.255.233.162
2. ANNA ÖRBERG TURNER familyoturner@yahoo.com	Signed Authenticated	08.06.2024 19:28 08.06.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/06) IP: 89.255.233.162
3. YAXUM OSKAR CEDENO yaxum.cedeno@hotmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 21:05 08.06.2024 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/12) IP: 89.255.233.67
4. Jan Yves Gustav Thourot jan.thourot@hotmail.se	Signed Authenticated	08.06.2024 21:11 08.06.2024 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/07/06) IP: 94.191.153.56
5. Annie Maria Strid maria_strid@hotmail.com	Signed Authenticated	09.06.2024 16:40 09.06.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/18) IP: 89.255.233.179
6. Berndt Peter Fredrik Elmer fredrik.elmer@hotmail.com	Signed Authenticated	09.06.2024 18:49 09.06.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/30) IP: 37.196.123.225
7. Lars Anders Lundberg lars@avtala.se	Signed Authenticated	09.06.2024 20:33 09.06.2024 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/08) IP: 89.255.233.145
8. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	09.06.2024 20:34 09.06.2024 20:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bojen 12

Org.nr 769601-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Bojen 12** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorans ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Bojen 12** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag för digital signering

Eva Stein
Auktoriserad revisor



S1xGv07HC-rJgeGv_QHC



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2024 20:40

SENT BY OWNER:

MOORE Allegretto AB · 09.06.2024 20:40

DOCUMENT ID:

rJgeGv_QHC

ENVELOPE ID:

S1xGv07HC-rJgeGv_QHC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf bojen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EVA STEIN	Signed	09.06.2024 20:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)
eva.stein@mooresweden.se	Authenticated	09.06.2024 20:40	Low	IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed